

감정평가서

건명	오원복 소유물건(2024타경722)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈
감정서번호	dh202402-01-05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

더함감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
문형기

문형기



감정평가액	육천사백만원정 (₩64,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	오원복 (2024타경722)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.02.23	2024.02.22 ~ 2024.02.23	2024.02.23

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	64,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩64,000,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 석동 소재 '진해미래쇼핑센터' 제1층 제163-21호 및 제163-22호 단위상가로서, 창원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.02.23일로 합니다.

4. 물건조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2024.02.22.~ 2024.02.23.이며, 구분건물의 제반현황, 공부와의 동일성 여부, 가격수준 등을 실지조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수의 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

3) 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- 2) 본건은 ‘롯데마트 진해점’ 이 입점해 있는 대형 쇼핑센터 건물내 푸드코트 매장 중 일부 호실로서, 기호(1,2)는 경계벽체 없이 일괄로 식당(중화요리점)으로 이용한 것으로 조사되나, 기준시점 현재는 미운영 공실상태인 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 내역

물건 소재지		경상남도 창원시 진해구 석동 543-5, 328-18					
건물명 · 층 · 호수		진해미래쇼핑센터 1층 163-21호, 163-22호					
건물의 구조		철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층, 지상6층			신축년도	2005.03.23	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용포함 전체면적 (㎡)	전용률	용 도	
기호	층. 호수					공부	현황
1	1층 163-21호	13.589	6.65	47.23457	약 14.07%	판매 및 영업시설	판매 및 영업시설
2	1층 163-22호	13.589	6.65	47.23457	약 14.07%	판매 및 영업시설	판매 및 영업시설

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다. (거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

- 1) 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 외]

사례	소재지 (진해구)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
						전유면적당단가	사용승인일
#1 (선정)	석동 543-5외	진해미래 쇼핑센터	1층 163-7호	6.65	47.23457	33,000,000	2020.11.16
						4,962,000	2005.03.23

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

대상물건과 위치적 유사성이 있고, 가치형성요인 비교가 가능하며, 비교적 최근에 거래된 정상적인 거래사례로서 비교성이 높은 것으로 판단되는 상기 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 동류형, 유사형 상가의 적정 거래가격수준의 범위내이고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

- .상가매매가격지수는 별도 조사.발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사.발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 '경상남도 창원시 진해석동 중대형상가' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정치

중대형상가

지역 : 경남 진해석동(20.11.16 ~ 24.02.23)

2020년 04분기 : 0.38

2021년 01분기 : 0.52

2021년 02분기 : 1.41

2021년 03분기 : 0.82

2021년 04분기 : 0.91

2022년 01분기 : 0.65

2022년 02분기 : 0.76

2022년 03분기 : 0.42

2022년 04분기 : -0.66

2023년 01분기 : -0.72

2023년 02분기 : -0.75

2023년 03분기 : -0.38

2023년 04분기 : -0.41

2024년 01분기 : -0.41 (2023년 04분기 자료)

$$(1+0.0038*46/92)*(1+0.0052)*(1+0.0141)*(1+0.0082)*(1+0.0091)*(1+0.0065)*$$
$$(1+0.0076)*(1+0.0042)*(1-0.0066)*(1-0.0072)*(1-0.0075)*(1-0.0038)*(1-0.0041)$$
$$*(1-0.0041*54/92) \approx \underline{1.02516}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

< 기호1,2 >

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	동일 건물내로서 대등함.
내부요인	건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	동일 건물내로서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 건물의 용도, 리모델링수준 등	1.00	대체로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95	거래사례의 거래시점 대비 쇼핑센터내 푸트코트 상권침체 및 공실률 증가 등으로 인한 수요감소 요인 등을 기타요인으로 보정함.
누계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0.950$	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	33,000,000	1.000	1.02516	0.950	6.65/ 6.65	32,138,766

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
2	33,000,000	1.000	1.02516	0.950	6.65/ 6.65	32,138,766

※면적비교는 전유면적 기준

IV. 참고가격 자료

1. 탐문조사 가격수준

가격수준 및 가격동향	<p>본건이 소재하는 진해미래쇼핑센터 푸드코트는 전체 22개호 중 기준시점 현재 약 절반 정도가 미운영 휴업상태로서 상권이 침체되어 있으며, 푸드코트내 유사상가의 적정 가격수준은 대체로 아래와 같은 수준인 것으로 조사.분석됩니다.</p> <p>- .기호(1,2) 유사 상가 : 전유면적기준 @4,500,000 ~ @5,000,000원/㎡ 수준</p>
------------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서]

기호	호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래가액(원) (전유면적당 단가)	거래시점	비고
1	1층 163-21호	6.65	47.23457	35,000,000 (@5,263,000원/㎡)	2017.08.04	--
2	1층 163-22호	6.65	47.23457	35,000,000 (@5,263,000원/㎡)	2017.08.04	--

기호	호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래가액(원) (전유면적당 단가)	거래시점	비고
1	1층 163-21호	6.65	47.23457	30,000,000 (@4,511,000원/㎡)	2023.05.04	--
2	1층 163-22호	6.65	47.23457	30,000,000 (@4,511,000원/㎡)	2023.05.04	--

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	호수	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	1층 163-21호	32,000,000	약 4,812,000
2	1층 163-22호	32,000,000	약 4,812,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교·분석해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적절한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

면적 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 진해구 석동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 진해대로 762	543-5, 328-18 진해미래 쇼핑센터	판매 및 영업시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 지상6층 지하층	7,465.01			
					9,687.74			
					9,476.4			
					9,429.08			
					8,463.65			
					7,690.12			
					1,099.48			
					14,876			
					473			
					(1)			
		1,2.소유권	13.589	13.589				
		대지권	15,349	15,349				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	9,600,000		
					건 물 :	22,400,000		



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)			(판매 및 영업시설)	철근콘크리트조 1층 163-22호	6.65	6.65	32,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 47.23457㎡)
				1.2.소유권	13.589	13.589		
				대지권	15,349	15,349		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 9,600,000 22,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩64,000,000.-	



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 진해구 석동 소재 진해미래쇼핑센터 제1층 제163-21호 및 제163-22호로서, 부근은 대단위 아파트단지, 근린상가, 점포겸용 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 상가건물까지 제반 차량의 출입 자유로우며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층, 지상6층 건물내 1층 163-21호, 163-22호로서,
외벽:복합판넬마감, 강화유리, 몰탈위 페인트마감 등
내벽:타일마감,인테리어마감 등
바닥:타일마감

(4) 이용상태

기호(1,2):판매 및 영업시설(쇼핑센터내 푸트코트 매장 중 일부로서 경계 벽체없이 일괄로 중화요리점으로 이용하다 폐업하여 기준시점 현재 공실상태임.)

(5) 설비내역

급수 및 배수설비, 공동위생설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

대지권의 목적이 되는 토지는 2필지 일단의 사다리형 평지로서 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측 및 서측으로 대로, 남동측으로 중로와 각각 접하며, 진입도로상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한), 비행안전제4구역, 지원항공작전기지, 소하천구역

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기준시점 현재 공실이며, 임대관계는 미상임.

상 세 위 치 도

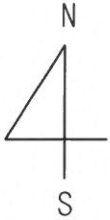


소재지

경상남도 창원시 진해구 석동 543-5외 진해미래쇼핑센터
1층 163-21호, 163-22호



호 별 배 치 도



None Scale



< 경상남도 창원시 진해구 석동 543-5외 진해미래쇼핑센터 1층 163-21호, 163-22호 >

사 진 용 지



< 외부 전경 >



< 기호1,2 >

사 진 용 지



< 1층 푸드코트 전경 >



< 1층 푸드코트 및 본건 전경 >